

ности гражданского оборота, а также, в ряде случаев, лишает частных субъектов возможности привлечь государство к ответственности.

Таким образом, отсутствие единообразного правового регулирования предопределяет необходимость унификации подходов к вопросу государственного иммунитета в гражданско-процессуальном и хозяйственно-процессуальном законодательстве, особенно в свете судебной реформы, начало которой положено Декретом Президента Республики Беларусь от 29 ноября 2013 г. № 6 «О совершенствовании судебной системы Республики Беларусь».

Список использованных источников

1. Международное частное право: учебник / Г.К. Дмитриева [и др.]; отв. ред. Г.К. Дмитриева. - 3-е изд. - М.: Проспект, 2010. - 656 с.
2. Функ, Я.И. Субъекты Республики Беларусь как участники внешнеэкономической деятельности / Я.И. Функ // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». - Минск, 2014.
3. Международное право. Общая часть: учебник / Г.Я. Бакирова, П.Н. Бирюков, Р.М. Валеев [и др.]; отв. ред. Р.М. Валеев, Г.И. Курдюков. - М.: Статут, 2011. - 543 с.

**ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ВЕЩНЫХ ПРАВ**

*Емелькина И.А., Мордовский государственный университет имени
Н.П. Огарева, доктор юридических наук, доцент*

Вещные права являются весьма востребованным звеном в механизме правового регулирования имущественных отношений, служат разнообразным экономическим потребностям различных периодов развития общества. В российском праве категория вещных прав закреплена в разделе II части первой Гражданского кодекса Российской Федерации еще в 1994 г., в настоящее время соответствующий институт подвергается резкой критики со стороны ведущих ученых и практиков. Действительно, нормы о праве собственности и других вещных правах на земельные участки, принятые в условиях перехода от государственной к частной собственности, отстают от современных реальных потребностей практической жизни. Сегодня в нашей стране, с одной стороны, формируется рынок недвижимости, с другой стороны, - до сих пор больше 90 % земель находится в государственной собственности. В этих условиях необходимо найти баланс интересов частных и публичных лиц, при котором земельный участок мог бы быть объектом осуществления разнообразных прав граждан и юридических лиц. Этой цели служит предлагаемая к закреплению в Гражданском кодексе Российской Федерации развернутая система вещных прав на земельный участок.

В российском гражданском праве последних лет сделан серьезный прорыв в развитии доктрины вещного права, который, прежде всего, проявляется в создании Концепции развития гражданского законодательства РФ, проекта Концепции развития законодательства о вещных правах и проекта Федерального закона о внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации принятого в первом чтении Государственной Думой Российской Федерации 27 апреля 2012 г. Впервые в российском праве

предлагается создание классического вещно-правового института, основанного на реалиях практической жизни. Отмечу основные новеллы: введение нового раздела «Вещное право», состоящего из двух подразделов - своеобразной общей и особенной части вещного права; регулирование владения как факта, и института владельческой защиты; создание развернутой системы ограниченных вещных прав (прав постоянного землеуладения, застройки, личного пользования, вещных выдач, преимущественного приобретения); регулирование соседских прав и отграничение сервитута от публичных ограничений права собственности; развитие вещно-правовых средств защиты права собственности.

Кроме того, в связи с наличием множества пробелов в правовом регулировании вещных прав, прежде всего, с отсутствием должного регулирования в Гражданском кодексе РФ, отмечается тенденция в создании, так называемых, правовых позиций Высшего Арбитражного Суда РФ. В частности, речь идет о постановлении от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», которым выработано несколько новых подходов к вещно-правовым институтам, а именно, к применению права приобретательной давности, самовольной постройки, защиты права собственности, в том числе признанию права собственности на недвижимость.

Нельзя обойти вниманием и тенденцию формирования новых институтов вещного права, вызванных практической потребностью. В частности, в российском праве получила признание такая категория как «будущая недвижимая вещь», которая выступила предпосылкой для принятия постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем».

В связи с тем, что в России стало весьма распространенным приобретение вещей, которые будут созданы в будущем, Пленум ВАС РФ вынужден был дать соответствующее разъяснение. В практике такое приобретение опосредуется разными договорными конструкциями, а именно, долевым участием в строительстве (на которое постановление пленума не распространяется, так как имеется законодательное регулирование), договорами подряда, о совместной деятельности, купли-продажи, простого товарищества, инвестиционным договором. В разъяснении Пленум сделал попытку обобщить практику и внести однообразие при рассмотрении спора относительно приобретения «будущей недвижимой вещи». Следует позитивно отметить данную попытку ВАС РФ. Вместе с тем, обратим внимание на то, что это постановление не всегда правильно применяется нижестоящими арбитражными судами, основано на сугубо практическом анализе данных договорных конструкций.

Представляется, нельзя при решении даже самых прямых практических ситуаций игнорировать положения доктрины. А именно, при анализе «будущей недвижимой вещи» речь идет о фикции, т. е. признании вещью правовой категории, которой еще не существует в природе (есть лишь документы в идее проекта будущего дома, квартиры, сметная документация, разрешения на строительство

и т. п.), либо существует незавершенное строительство отдельной стадии (фундамент и др.). При регулировании отношений, связанных с отчуждением недвижимости, которая будет создана в будущем, необходимо, изначально определить правовую природу права, которое возникает на данную фикцию, определить средства обеспечения этого права и защиты в случае нарушения. Пленум дает разъяснение на случай нарушения права приобретателя вещи и комментирует порядок применения норм российского права для защиты интересов сторон данного правоотношения. Однако, используя зарубежный опыт, отметим, что на данные фикции устанавливается вещное право приобретения чужой недвижимости в будущем, которое обладает всеми признаками вещных прав и его правовым режимом (в том числе и при защите), подлежит публичной регистрации, которое обеспечивает стабильность и практическую невозможность нарушения данного права. Предложение о признании вещным правом приобретения вещи в будущем в отношениях долевого участия в строительстве недвижимости предлагает и Концепция развития гражданского законодательства о вещных правах.

Наряду с вышеизложенными позитивными аспектами развития вещного права, следует отметить и некоторые негативные тенденции, а именно, разработка законопроектов, которые не имеют доктринального обоснования, противоречат законодательству. Речь идет о законопроекте «О Родовых усадьбах», построенном на популистских идеях и как отмечено в заключении Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства «отвечает признакам жанра литературной утопии...», имеет множество противоречий с действующим законодательством. Действительно, как можно серьезно относиться к законодательной деятельности, которая провозглашает право собственности, пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования на земельный участок для обустройства «родовой усадьбы» как неимущественные права, земельный участок со строениями «родовой усадьбы» не относит к недвижимому имуществу, допускает возможность строительства индивидуального жилого дома без разрешения на строительство, устанавливает запрет на конфискацию и обращение взыскания по обязательствам.

В заключении отметим, что, несмотря на наличие негативных аспектов, сегодня в российском праве отмечаются положительные тенденции в развитии законодательства о вещном праве. Думается, что следует сохранять позитивный настрой относительно законопроекта о внесении изменений в Гражданский кодекс РФ относительно введения нового раздела «Вещное право», ибо введение частной собственности естественно сопровождается и развитой системой ограниченных вещных прав. Позитивные тенденции не могут быть свернуты наличием различных высказываний в доктрине, вроде того, что введением развернутой системы вещных прав мы возвращаемся в прошлые столетия. Отмечу, что как раз отсутствие у субъекта гражданского правоотношения права выбора поведения не позволяет в полной мере удовлетворить разнообразные интересы частных субъектов в использовании земельных участков. Поскольку современное российское гражданское право направлено на классическое развитие, оно

должно предусматривать свободу выбора поведения для граждан и юридических лиц, где бы эта свобода не использовалась - в осуществление права на выбор вида юридического лица, вида гражданско-правового договора либо гражданско-правовой ответственности, а также и при выборе вида вещного пользования чужой недвижимой вещью. Иначе гражданское право будет сугубо императивным, а это уже не истинное частное право.

ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИЗНАНИЯ ДОГОВОРА НЕЗАКЛЮЧЕННЫМ

*Знак М.А., Белорусский государственный университет,
кандидат юридических наук*

Как следует из судебной практики, неисполнившая свои обязательства по договору сторона нередко ссылается на незаключенность договора, поэтому вопросы признания договора заключенным, требуют дополнительного изучения.

Особая категория «незаключенность» характерна только для двусторонних сделок (договоров) и обусловлена необходимостью выработки единой воли сторон. Сделка - это волевое действие, поэтому договора не существует, если каждая из сторон по-своему понимает договорные права и обязанности, т. е. воля сторон направлена на различные результаты. Критерий наличия единой воли сторон должен быть основным при ответе на вопрос, заключен ли договор.

Несмотря на открытый перечень рассматриваемых экономическими судами споров, приведенный в ст. 41 ХПК, на практике споры о заключенности договора признаются неподведомственными судам. Незаключенность договора может быть установлена только в мотивировочной, а не в резолютивной части решения суда. Ответчик вправе заявлять о незаключенности в возражениях, а истец вынужден заявлять в суд иное требование, относящееся к договору, приводя доказательства, не относящиеся к предмету доказывания, и де-факто должен просить суд в иске отказать ввиду незаключенности договора. Несовпадение предметов доказывания может привести к тому, что вопрос о заключенности договора так и не будет разрешен, причем исследование обстоятельств, относящихся к искусственно сформулированному предмету и основанию, затянет судебное разбирательство. Представляется правильным признать споры о заключенности договора подведомственными судам.

Согласно ст. 402 ГК, договор считается заключенным при наличии трех условий: 1) сторонами согласованы все существенные условия договора; 2) договор заключен уполномоченными представителями сторон; 3) договор заключен в требуемой форме.

1.1. Наиболее часто в судебной практике незаключенность договора констатируется ввиду несогласования существенных условий договора. Процент договоров, которые можно признать незаключенными, весьма высок. Проблемным моментом, при наличии конфликта сторон, является вопрос о достаточном согласовании предмета (достаточности детализации). К примеру, при согласовании предметов договоров о разработке программного обеспечения подготовка полного технического задания - задача, по сложности сопоставимая